

מועד חתימת המסמך: היום, ז' תשרי תשפ"ו, 29 ספטמבר 2025

רע"א 4933/22

**בבית המשפט העליון בירושלים
בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים**

1. שלמה ביטון
 2. אברהם ויינר
 3. יעבוביץ יואב
 4. אדם מור
- ע"י ב"כ עוה"ד שרית נדלר (מ.ר. 75735)
ו/או שי דרור (מ.ר. 39317)
מרח' יהודה 3, באר יעקב
טל': 03-9511051 ; פקס': 03-9511512
דוא"ל: tn.office.law@gmail.com

המבקשים

- נגד -

1. בוניך בנייה פיתוח והשקעות בע"מ, ח"פ 511938565
 2. שמואל רינה
 3. שמואל שמעון שלום
 4. שמואל אוריה
 5. שמואל אביתר
 6. שמואל שירה
- ע"י ב"כ עוה"ד אלעד רוזנבלט (מ.ר. 15264)
ו/או משה רוזנבלט (מ.ר. 58227) מרח' החבצלת 9, ירושלים
טל': 0526071832 ; דוא"ל: eladadv@walla.com

המשיבים

המתייצבת להליך

ובעניין: היועצת המשפטית לממשלה

ע"י ב"כ פרקליטות המדינה, מחלקה אזרחית
מרח' קרית המדע 5, בניין B3, הר חוצבים, ירושלים 9777605
טלפון: 073-3929602, פקס: 073-3929609

עמדה מטעם היועצת המשפטית לממשלה

בהמשך להודעתה בדבר התייצבותה להליך דנן, מכוח סמכותה לפי סעיף 1 לפקודת סדרי הדין (התייצבות היועץ המשפטי לממשלה) [נוסח חדש] מתכבדת היועצת המשפטית לממשלה להגיש את עמדתה ביחס לבקשת רשות הערעור:



לימור פלד, עו"ד
סגנית מנהל המחלקה האזרחית
פרקליטות המדינה

כללי:

1. המבקשים רכשו את דירתם מהמשיבה 1 (להלן: "בונייד") במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" שעיקריה יפורטו בהמשך. בתביעתם נגד בונייד ונגד יתר המשיבים טענו המבקשים, כעולה מפסק דינו של בית משפט השלום, כי בהסכם שבין בונייד לבין משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") התחייבה בונייד כלפי המשרד לאפשר לדיירים שרכשו דירה כזכאי המשרד לרכוש גם מחסן בבניין, וכי בונייד הפרה את התחייבותה זו ולכן עליה לפצותם.
2. בפסק דינו של בית משפט השלום בירושלים התקבלה תביעתם של המבקשים ונקבע, כי בונייד הפרה את ההסכם שכרתה עם המשרד ואת הנוהל שגיבש המשרד שעניינו קביעת הכללים לזכייה במכרז, למחיר הדירה, ללוחות הזמנים, לפיקוח ושיווק יחידות הדירור וכן הפרה את חובת תום הלב שהיא חבה כלפי המבקשים. זאת, מאחר שחלף קיום ההסכמה לאפשר למבקשים לקנות מחסנים ממנו, מכר קבלן החברה, את המחסנים במחטף, ועל מנת לקבוע עובדות בשטח. הפיצוי בגין אובדן האפשרות לרכישת מחסן נקבע על ידי בית משפט השלום בדרך של אומדן.
3. על פסק דינו של בית משפט השלום הגישו המשיבים ערעור לבית המשפט המחוזי, וזה התקבל תוך שנקבע, כי ספק אם בונייד הפרה את התחייבותה כלפי המשרד, וכי בכל מקרה ספק אם הפרת התחייבות של בונייד כלפי המשרד, ככל שהיתה מתקיימת, מקנה למבקשים, שאינם צד לחוזה שבין בונייד לבין המשרד, סעד. יתרה מכך, בפסק הדין נקבע כי אף אם יקבע כי בונייד היתה מחויבת להציע למבקשים לרכוש מחסנים הרי שהיא בפועל עשתה כן, אך המבקשים בחרו לדחות את הצעתה, ודי בכך כדי לדחות את תביעתם. לבסוף התקבל הערעור גם מן הטעם שלא הוכחו הנזקים להם טענו המבקשים.
4. על פסק הדין הגישו המבקשים בקשת רשות ערעור לבית המשפט הנכבד ובהחלטתו מיום 06.10.2022, קבע כב' השופט שטיין כי **"בין היתר, מעוררת הבקשה שאלה בדבר פרשנותם ויישומם של נהלי משרד הבינוי והשיכון בנוגע לאופן מכירת מחסנים לזוכי "מחיר למשתכן" ולפרשנות סעיפים בחוזה המכרז; נוכח האמור, סבורני שיש מקום שהיועצת המשפטית לממשלה, ככל שהיא סבורה שנוכח לעשות כן, תגיש את התייחסותה לבקשה ותודיע האם בדעתה להשתמש בסמכותה לפי סעיף 1 לפקודת סדרי הדין (התייצבות היועץ המשפטי לממשלה) [נוסח חדש] ולהתייצב להליך"**.
5. עמדת היועצת המשפטית לממשלה בתמצית וכפי שיפורט להלן היא כי החוזה שנכרת בין המשרד לבין בונייד איננו מקנה למבקשים זכות לקבלת סעד בגין הפרתו או זכות לעמוד על קיום חיוב מחויביו. זאת, בהיעדר קיומה של כוונה מפורשת או משתמעת בחוזה שבין המשרד לבין בונייד להעניק למבקשים זכות כאמור. מכל מקום וכפי שיפורט להלן, אין בחוזה שבין המשרד לבין בונייד או בנוהל שהוטמע בחוזה זה התחייבות של בונייד כלפי המשרד להצמיד לכל זכאי המשרד ובכלל זה למבקשים מחסן לדירתם.

רקע והשתלשלות עניינים:

רקע כללי:

6. ברקע ההליך דנן תוכנית "מחיר למשתכן" (להלן: "התוכנית") אשר יזם משרד הבינוי והשיכון בשנת 1994 לשיווק קרקעות למגורים, בסבסוד חלקי של מחיר הקרקע על ידי המדינה, כפי שנקבע בהחלטת ממשלה מספר 3261 מיום 5.6.1994. תכליתה הציבורית של התוכנית היתה ליתן פתרונות

דיוור זולים לאוכלוסיות העומדות בקריטריונים שנקבעו במסגרתה ולהוזיל את מחירי הדיוור. בהמשך גובשו תוכניות אחרות שבאו במקום התוכנית נושא בקשת רשות הערעור דנן, אך אין זה המקום לפרטן באשר הן אינן רלבנטיות לעניין שלפנינו. תגובת המשיבה 2 לבקשה לצו המניעה (להלן-התגובה), מצ"ב כנספח 1.

7. במסגרת התוכנית שגובשה ושרלבנטית לענייננו קבע המשרד נוהל פנימי שכותרתו "מסלול - מחיר דירה למשתכן" אשר נכנס לתוקף ביום 25.3.2004 (להלן: "**נוהל 2004**"), ומטרתו "קביעת השיטה להפעלת תכנית "מכרזי מחיר למשתכן", קביעת הכללים לזכייה במכרז, למחיר הדירה, ללוחות הזמנים, לפיקוח ושיווק יחידות הדיוור" (סעיף 1.1 לנוהל) (מצ"ב ומסומן כנספח א לתגובה). בנוהל נקבעו סטנדרטים להשתתפות קבלנים במכרזי "מחיר למשתכן" וכן הוגדרו התוספות שהקבלן שיוכח במכרז יהיה רשאי להוסיף למחיר הדירה המקסימאלי שבגינו זכה במכרז. בין התוספות הללו נכללה גם תוספת תשלום מקסימאלית בגין הצמדת מחסנים (סעיף 8.10.3 לנוהל).

8. התכלית שעמדה בבסיסו של סעיף 8.10 לנוהל, אשר בו נקבעו הסכומים המקסימאליים שניתן להוסיף למחיר הדירה, היתה למנוע, ככל שניתן, את האפשרויות של הקבלן לגבות תשלומים נוספים מעבר למחיר הדירה שבגינו זכה במכרז, ולהבטיח כי יעמוד בהתחייבויות שלו למכור דירות במחיר שהוצע על ידו. כך הוגדר באותו סעיף המחיר המקסימאלי עבור "שיפורי סטנדרט" או עבור החלפת פריטים הנכללים בהנחיות התכנון וכאמור גם בגין הצמדת מחסנים. פרק זה לנוהל, על פי לשונו ועל פי הקשרו, לא חייב בהקמת מחסן לדירה ובהצמדתו לדירה מסוימת או בביצוע שיפורי סטנדרט למי מהרוכשים שזכו לדירה במסגרת התכנית (להלן: "**זכאי המשרד**"), אלא נועד רק על מנת להגביל את המחיר עבור אלה, ככל שיוסכם בין הקבלן לרוכשים על ביצועם.

9. מכאן נובעת ההגבלה על התוספת למחיר הדירה שרשאי הקבלן לחייב בה את זכאי המשרד, בגין מחסן, לפי נוהל זה, וזאת בשני אופנים: הראשונה היא בהגבלת מחיר עבור מ"ר מחסן שלא יעלה על 50% מהמחיר המירבי והסופי למ"ר דירה והשנייה היא שלא ניתן לחייב בתוספת למחיר הדירה בגין מחסן העולה על 15% משטח הדירה עצמה.

10. למען שלמות התמונה יצוין כי בשנת 2011 גובש על ידי המשרד נוהל "מסלול - מחיר דירה למשתכן" (להלן: "**נוהל 2011**") אשר החליף את נוהל 2004 בו נערכו שינויים לעניין המחסנים. בנוהל זה נקבע, בין היתר, כי לא ניתן יהיה למכור יותר ממחסן אחד לדירה. נוהל זה מאוחר למועד ההתקשרות שבין המשרד לבין בונייד ולכן יצוין כבר עתה כי אין לו תחולה על המקרה שלפנינו.

11. כמו כן יובהר, כי המדינה אשר מעניקה מקופת הציבור כספים לא מבוטלים כדי לסבסד את הקרקע ולהפחית את מחירי הדירות בישראל, מקיימת פיקוח ובקרה שוטפים לעניין קיום ההתחייבויות שהזוכה במכרז נטל על עצמו כלפי המדינה במסגרת תנאי המכרז וההתקשרות שבאה בעקבות זכייתו עם המדינה. כך, בפרט, באשר למחיר שבגינו זכה הקבלן במכרז שיוצע לזכאי המשרד עבור הדירות וכן באשר למפרט שלפיו ימכרו הדירות. זאת, כדי להבטיח שהקבלן לא יוכל להעשיר את כיסו מעבר למחיר עבור מ"ר דירה שבגינו זכה במכרז על ידי דרישה לתוספות שונות או באמצעות הפחתה מסטנדרט הבניה לו התחייב או הקבוע במפרט הדירה.

12. כחלק מהפיקוח והבקרה שנערכים, ככלל, על ידי חברת בקרה חיצונית מטעם המשרד (להלן: "**חברת הבקרה**"), נבחן "חוזה המאסטר" המהווה את הבסיס לחוזה המכר שייחתם בין הקבלן לבין הרוכשים הזכאים ונבחנה עמידתו של הקבלן בהוראות הדין הקוגנטיות ובהתחייבותו למכור את

הדירות במחיר שלפיו זכה במכרז. חברת הבקרה אף מקיימת פיקוח בשטח הבניה לעניין עמידת הקבלן בהתחייבויותיו כלפי המדינה על פי החוזה שכרת עמה ולפי תנאי המכרז שבו זכה.

נסיבות המקרה:

13. המקרה דן עוסק בפרויקט במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" בעיר בית שמש, בדירות במתחם 20842 שכונה ג'1, ברמת בית שמש, במסגרתו נבנו 40 יחידות דיור. בונייד זכו במכרז שפרסם המשרד, וביום 2.5.2010 נחתם בין המשרד לבין בונייד חוזה בנייה. בפרק א' לחוזה זה נקבעה מחויבותה של בונייד לבנות ב-50% מהמתחם "דירות קטנות" לזכאי המשרד בלבד וניתנה לה האפשרות למכור דירות אחרות בבניין לציבור הרחב. בסעיף 6 לפרק זה נקבעה מחויבותה של בונייד כלפי המשרד למכור את כל "הדירות הקטנות" במתחם למשתכנים לפי מחיר מירבי וסופי של 6,668 ₪ למ"ר (לא כולל מע"מ) אשר יכלול את כל מרכיבי מחיר הדירה כפי שפורטו בסעיף 6(ב). סעיף 6(ו) לחוזה שבין המשרד לבונייד הגדיר את התוספות המקסימאליות שבונייד תהיה רשאית להוסיף למחיר הדירה למשתכן. בכלל זאת הוגדרה גם תוספת המחיר המקסימאלית בגין מחסן שרשאי הקבלן להוסיף למחיר הדירה לזכאי המשרד, אשר מקפלת לתוכה את נוהל 2004, בהוסיפה עליו תקרת זמן של שנתיים ממועד תום אכלוס הדירות, שלאחריה ניתן יהיה למכור מחסנים בבניין ללא מגבלת שטח במחיר שפורט "וזאת בכפוף לכך שבידי החברה אישור חתום על ידי שאר דיירי הבניין שאין בחזקתם מחסן ואינם מעוניינים לרכוש מחסן".

14. ביום 26.10.2009, ועוד בטרם זכייתה של בונייד במכרז, התקיים סיור קבלנים בשטח שיועד למכרז ולאחר הסיור, בימים 11.10.2009, 9.11.2009 ו-10.11.2009 הועברו מכתבי תשובות לשאלות הבהרה שהועלו על ידי הקבלנים. על מכתבים אלה, חתומה גם בונייד ואין חולק כי פרוטוקול סיור הקבלנים מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה שבין המדינה לבין בונייד. בסעיף 2 לפרוטוקול סיור הקבלנים, נכתב כי "לא תותר הצמדה של יותר מ-2 מחסנים, אלא אם כן מדובר בקומת מחסנים נפרדת".

15. כפי שעולה מפסקי הדין נושא הערעור דן, במהלך שנת 2012, רכשו המבקשים דירות בפרויקט דן, כאשר המועד בו נמסרה הדירה האחרונה בפרויקט, היה יום 20.5.2015.

16. כעולה מפסק הדין של בית המשפט המחוזי, ביום 16.7.2015 פנתה בונייד למשפחות המתגוררות בבניין במכתב שכותרתו, "הנדון: רכישת מחסנים בבניין נחום הנביא 5- בית שמש" ובו רשימה של ארבעה מחסנים פנויים בבנינים, עם מחיריהם וציינה כי אם הם אינם מעוניינים במחסן, עליהם לחתום על טופס ולהחזירו לחברה.

17. ביום 3.1.2017, הגישו המבקשים תביעה נגד בונייד ונגד יתר המשיבים שרכשו מחסנים בפרויקט (להלן: "המשיבים") ובקשה לצו מניעה. במסגרת תשובת המשרד לבקשה זו, שהוגשה לבית משפט השלום בהליך קמא, צוין כי מר שלמה ביטון, המבקש 1, פנה לחברת הבקרה ביום 1.9.2016 וטען כי נשללה ממנו הזכות לרכישת מחסן בבניין, וזו העבירה את הפנייה לבונייד וביקשה את התייחסותה. ביום 7.9.2016, השיבה בונייד כי לשיטתה אין לבונייד כל חובה למכור מחסן לרוכשי הדירות. נטען כי "החוזה [חוזה המכרז בין משב"ש לבונייד] אינו מטיל חובה על החברה למכור מחסן לרוכשי הדירות. בנסיבות אלו, אין לדיירים כל זכות חוזית ו/או עילת תביעה כלפי החברה לתבוע רכישת מחסן". בהמשך לכך, השיבה חברת הבקרה למבקש 1 ביום 20.9.2016 כי בהמשך לשיחה ולבדיקה שנערכה עמו אין לבונייד התחייבות למכור לרוכשי הדירות מחסנים במסגרת הפרויקט וכי

ההתחייבות שקיימת מצידו היא שבמידה וימכור מחסנים לרוכשים במחיר למשתכן עליו למכור אותם בתנאים שפורטו בחוזה שנכרת בינו לבין המשרד.

18. בתשובת המשרד לצו המניעה נכתב כי: "...בהתאם למידע העובדתי המצוי בידיה בשלב זה, לא נפל פגם בהתנהלות בונייד בסוגיית מכירת המחסנים, וזאת ככל שקיימת קומת מחסנים. כאמור לעיל, עניין זה מצריך קבלת מידע נוסף מבונייד, והמשיבה, אשר כבר פנתה בעניין זה לבונייד, תבקש מבית המשפט הנכבד להורות לבונייד להציג מידע זה לפני בית המשפט הנכבד והצדדים". לתגובת המשרד, צורף תצהיר מאת גב' רעות דהן גרייבר, רכזת פרויקטים בחברת הבקרה. כמו כן צורפו לתשובת המשרד נוהל 2004; המכרז; פרוטוקול סיור הקבלנים; טופס המסירה; פירוט רוכשי המחסנים וכן פניית המבקש 1, תשובת בונייד ותשובת חברת הבקרה למבקש 1, שהוזכרו לעילנוהל.

19. ביום 3.4.2017 בדיון שהתקיים לפני בית משפט השלום הודיע בא כוח המשרד כי "העמדה שלנו לגבי מכירת יותר משני מחסנים, מכירה של יותר משני מחסנים יכולה להיעשות רק אם יש קומת מחסנים ובהיעדר קומת מחסנים אפשר למכור עד 2... על פי התוכניות אין קומת מחסנים אחת גדולה". באותו דיון הוחלט על מחיקת המשרד מהתביעה.

20. בהמשך, בתשובת המשרד לשאלת בית משפט השלום, בהחלטתו מיום 25.4.2018, האם בונייד חרגה מהמוסכם עמה כאשר מכרה מחסנים לקרובי משפחתו של הקבלן, השיב המשרד ביום 17.6.2018 כי חברת הבקרה פנתה לבונייד וביקשה את התייחסותה כמו גם את תוכנית המחסנים לצורך המשך הבדיקה, אך פניותיה לא נענו גם לאחר שנשלחה תזכורת נוספת.

21. בהמשך, הורה בית משפט השלום על ביטול צו המניעה מן הטעם שהמחסנים שנמכרו לקרובי הקבלן, לכאורה בניגוד להסכם שנערך בינו ובין המדינה, נמכרו כבר לצדדים שלישיים ולכן הוחלט שהתובעים יגישו כתב תביעה מתוקן שכולל סעד כספי בלבד היות שהסעד של העברת המחסנים הפך להיות תיאורטי.

22. כפי שפורט לעיל, בית משפט השלום קיבל את תביעת המבקשים אך הערעור על פסק הדין התקבל בבית המשפט המחוזי ומכאן בקשת רשות הערעור לבית המשפט הנכבד.

23. בשל החלטתו של בית המשפט הנכבד, כאמור, ולאור העובדה שבקשת רשות הערעור דן עוסקת בהוראות החוזה שבין המשרד לבין בונייד ובנוהל של המשרד תפרט היועצת המשפטית לממשלה את עיקרי עמדתה בקצרה להלן.

טענות המבקשים כי הפרת החוזה שבין בונייד לבין המשרד, שהם אינם צד לו, יוצרת להם זכות לקבלת

סעד

24. בעניין שלפנינו שתי מערכות חוזיות – זו שבין המשרד לבין בונייד וזו שבין בונייד לבין רוכשי הדירות. אין חולק כי למבקשים זכות חוזית לדרוש כי בונייד תקיים את כל החובות שנטלה על עצמה כלפיהם בהתקשרות שנעשתה בינם לבניה. עם זאת, תביעת המבקשים ודרישתם לבסס את תביעתם לקבלת סעד על ההתקשרות שבין המשרד לבין בונייד – התקשרות שהם אינם צד לה – היא מוקשית.

25. עמדת המדינה היא שככלל חובות שהקבלן חב בהן כלפי המדינה בעקבות זכייתו במכרז והתקשרותו עם המדינה אינן מקנות לצדדים חיצוניים להתקשרות זו זכות לעמוד על קיומן. מטבע הדברים חייה של התקשרות חוזית עשויים להיות רצופים בשינויים מוסכמים, בין הצדדים להתקשרות זו. שינויים אלה נוגעים גם למועדים הקבועים בחוזה ובנסיבות מתאימות הצדדים יכולים להאריכם

בהסכמה. כפועל יוצא מכך כוונה להעניק זכות לצדדים שלישיים לעמוד על תנאי ההתקשרות שבין המדינה לקבלן ואף לקבל סעד בגין הפרתן חייבת להיות, לפי הוראות הדין והפסיקה, ברורה.

26. ברי כי לחוזים שכורתת המדינה עם הקבלן שזוכה במכרז מטעמה יש תכלית ציבורית חשובה המבקשת לסייע לזכאי המשרד לרכוש דירות במחיר מוזל תוך מתן הטבות מצד המדינה במחירי קרקע מסובסדים לקבלן. ברם, אין בכך כדי להגדיר חוזים אלה כ"חווה לטובת צד ג'" – בהתאם לדוקטרינה המאפשרת לצד ג' לדרוש את קיום החובה שנטל על עצמו המתקשר בחווה זה במקרה של הפרת התחייבותו, וכאמור בסעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 **"חייב שהתחייב אדם בחווה לטובת מי שאינו צד לחווה (להלן – המוטב) מקנה למוטב את הזכות לדרוש את קיום החייב, אם משתמעת מן החווה כוונה להקנות לו זכות זו"**. ראה גם ע"א 253/82 חושי נ' חורב לח(1) 640, בפסקה 4; רע"א 4654/00 גבריאלי כהן ואח' נ' חברת רמ"ט בע"מ (נבו 30.10.2000).

27. יפים לענייננו גם דבריו של בית משפט נכבד זה בע"א 6507/11 מפעלי לוקי לבניה בע"מ נ' ג.ד. עיט חברה לשירותים בע"מ (נבו 6.3.2013) (להלן: **"עניין מפעלי לוקי"**):

"ככלל, הסכם מחייב אך ורק את הצדדים לו כמסמך שהוא פרי רצונם של מי שהתקשרו בהסכם ולצדדים שלישיים אין בו חלק. על כן, להוציא חוזים שהם על פי מתכונתם חוזים לטובת צד ג' (ראו סעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973), אין לצד ג' הזכות לדרוש מפלוני לקיים התחייבות שהתחייב לה בחווה אותו פלוני כלפי פלוני. זאת גם אם צד ג' יש לו אינטרס בביצוע ההתחייבות, שכן התחייבותו החוזית של פלוני לא נעשתה כלפיו (דניאל פרידמן ונילי כהן, חוזים כרך א 40-41 (1991) (להלן: פרידמן וכהן)). כמו כן אין צד ג' זכאי לדרוש בעילה חוזית פיצוי בגין הפרת אותה התחייבות. בעניינו וככל שבעילה החוזית עסקינן, מקובלת עלי קביעתו של בית המשפט קמא כי לא קמה למערערת עילה לתבוע מידי חברת עיט או מידי מנהליה כעורבים, סעדים כלשהם הנסמכים על הסכם הבניה שנכרת בין חברת עיט ובין לוקי ביצוע. זאת מן הטעם הפשוט שהמערערת אינה צד לאותו החווה ואינה זכאית על כן לסעדים כלשהם מכוחו" (פסקה 8 לפסק הדין) (ההדגשה שלי, ל"פ).

28. ראו גם את דבריו של בית משפט נכבד זה בע"א 11123/03 ט.ש.ת. חברה קבלנית לבנין בע"מ נ' מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון (נבו 6.12.2004) (להלן: **"עניין ט.ש.ת."**).

29. לגבי הדרישה כי החווה יקנה לצד שלישי באופן ברור את הזכות לאכוף את החייב הנטען כלפי החייב, ולא רק שהחווה ייטיב עם צד שלישי, יפים לענייננו דבריו של בית משפט נכבד זה בע"א 4708/14 י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ נ' המועצה המקומית גן יבנה, פסקה 19 לפסק הדין של כב' השופט פוגלמן (נבו 24.08.2015) (להלן: **"עניין דמרי"**) ובאסמכתאות המובאות שם:

"כידוע, תנאי להשתכללותו של חווה לטובת צד שלישי הוא כי בכוחו של החווה המקורי בין א' לבין ב' ללמד על כוונת הצדדים להקנות לצד השלישי – שאינו צד לאותו החווה – את הזכות לאכוף את החייב הנטען כלפי החייב; ולא די בכך שאגב החווה בין א' לבין ב' צמחה לצד השלישי טובת הנאה (ע"א 6507/11 מפעלי לוקי לבניה בע"מ נ' ג.ד. עיט חברה לשירותים בע"מ, [פורסם בנבו] פסקה 8 (11.3.2014); ע"א 1152/04 קרניל חברה לעבודות הנדסיות בע"מ נ' גב ים חברה לקרקעות בע"מ, פסקה 13 (16.11.2006); ע"א 253/82 חושי

נ' הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל, פ"ד לח(1) 640, 643 (1984); גבריאלה שלו דיני חוזים – החלק הכללי 583-590 (2005) " (ההדגשה שלי, ל"פ).

30. בעניין זה יוזכר, כי כלל היסוד בהקשרנו משתקף בחזקה הפרשנית שלפיה כוונתם של צדדים לחוזה היא כי החוזה יהווה מסגרת מחייבת בינם לבין עצמם בלבד וכי אין די בהנאה העשויה לצמוח לצד שלישי מן החובה כדי להפריך חזקה זו (ראו, למשל, ת"א 72134/97 **עיר השעשועים בע"מ נ' גבוסה בע"מ** (נבו 31.12.1997), שם נדחתה הטענה כי מדובר בחוזה לטובת צד שלישי אף כי הוא הצמיח טובת הנאה לצד שלישי). שונים הדברים בהקשרים רחוקים מענייננו, בחוזים דוגמת חוזי ביטוח חיים או קרן תגמולים, שמהם משתמעת ברגיל כוונה להקנות לצד שלישי את הזכות לאכוף את החיוב שהוקנה לו ועבורו.

31. היועצת המשפטית לממשלה תפנה גם לגבריאלה שליו ואפי צמח **דיני חוזים** (מהדורה רביעית, 2019) עמוד 721 שם צוין כי: **"...כדי להפוך אדם שלישי למוטב אין די בכך שהחוזה יכול חוב לטובתו. יש להוכיח כוונה פוזיטיבית להקנות לו זכות לדרוש את קיום החיוב"**.

32. בחנית החוזה שנחתם בין המשרד לבין בונייד, מלמדת כי אין בו כוונה פוזיטיבית להקנות זכות תביעה לצד שלישי ואף לא משתמעת ממנו כוונה כזו. הוראותיו של החוזה מתייחסות ליחסים החוזיים שבין המשרד לבונייד, לזכויות ולחובות ההדדיות ביניהם. ודוק, גם כשמדובר בתניה שלזכאי המשרד יש אינטרס לגביה, זו מוגדרת כמחויבות של בונייד כלפי המשרד ולא כלפי צדדים שלישיים ובהמשך אף מובהר כי הסעדים בגין הפרת התחייבות זו נתונים למדינה וזאת בהתאם לשיקול דעתה.

33. כך, בסעיף ה"הואיל" לחוזה שבין המדינה לבין בונייד נכתב כי: "המשרד מעוניין בבניה למגורים, ועבודות פיתוח צמוד וכל הכרוך בכך על התנאים והמתכונות המפורטים בחוזה זה" כשמיד לאחר מכן צוין בסעיף ה"הואיל" הבא כי "החברה מעוניינת להתקשר עם המשרד על פי התנאים והמתכונות המפורטים בחוזה זה". על החוזה חתמו המשרד ובונייד והם אלה שהוגדרו כצדדים לחוזה. בפרק א' של החוזה מצוין כי "חוזה זה בא להסדיר את מחויבויות של החברה ושל המשרד בכל הקשור לבניית יחידות הדיור למגורים ולפיתוח צמוד". מכאן שלשון החוזה מגדירה את הצדדים באופן ברור ומבהירה כי עניינו של החוזה בהסדרת המחויבויות ההדדיות של הצדדים לו.

34. במסגרת החוזה גופו הוגדרו סנקציות וסעדים שונים שעומדים למשרד בגין הפרת התחייבויות בונייד כלפיו. כך למשל הובהר בחוזה, כי "במקרים בהם תמכור החברה את הדירות שלא בהתאם להוראות החוזה ינקוט המשרד נגדה בכל הצעדים העומדים לרשותו לרבות חילוט הערבות, עריכת שומה חדשה לקרקע ופסילת החברה מהשתתפותה במרכזי המשרד והמינהל" (ההדגשה שלי, ל"פ).

35. בסעיף 29 לחוזה הובהרו המקרים בהם תהיה המדינה רשאית להודיע על ביטול החוזה וכן הובהר בסעיף 30 כי המשרד רשאי במקרה של התארכות הבניה (קצב ביצוע עבודות איטי מדי) להורות למינהל לערוך שומה חדשה למחיר הקרקע ולחייב בה את הקבלן או החברה. מדובר, שוב, בזכות שנתונה למשרד ומאפשרת לו לעמוד על קיום ההתחייבויות שנטלה על עצמה בונייד כלפי המשרד, כאשר לא עולה כוונה מפורשת ואף לא משתמעת כי הצדדים העניקו לצד ג' את הזכות לעמוד על קיום ההתחייבויות לפי ההסכם ולדרוש את הסנקציות שנתונות במסגרת החוזה למשרד במידה ולא יקוימו ההתחייבויות על ידי בונייד.

36. כך גם ביחס לערבויות שנמסרו למשרד בסעיף 35 לחוזה נקבע, כי בקשה לשחרור תוגש למשרד ואם יופרו על ידי החברה אחת או יותר מהוראות ההסכם נתונה למשרד הרשות והזכות לחלט.
37. אף לשונו של סעיף 47 לחוזה שבין בונייד לבין המשרד מלמדת כי לא מתקיימת הכוונה להקנות לצדדים שלישיים זכות תביעה: **"למרות כל האמור בחוזה זה מובהר בזאת כי אין לראות בחוזה זה ו/או בסעיף מסעיפיו כנותן זכות תביעה לצד ג' כלשהו כלפי המשרד ו/או מי מטעמו וכי התחייבות המשרד על-פי חוזה זה הינם כלפי החברה בלבד, הכל כמפורט בהוראות חוזה זה"**.
38. גם בפרק ד' לחוזה שכותרתו "הוראות כלליות" הובהר, כי למשרד יש את הזכות לבטל את ההסכם בגין הפרתו ואת חובת החברה לשלם למשרד פיצויים כתוצאה מההפרה. בנוסף הוקנתה למשרד הזכות לחלט ערבויות ולקבל נגד החברה כל סעד משפטי אחר על פי דין.
39. הוראות אלו מלמדות הן על פי לשון הברורה והן לפי משמעותן כי ההתחייבויות של בונייד בגין החוזה הן כלפי המשרד וכי ההפרות שיבוצעו על ידי בונייד יזכו את המשרד בסעדים ובשיקול הדעת אם לדרוש אותם. עוד נלמד מהוראות אלה, כי הצדדים לא ביטאו במסגרת החוזה כוונה מפורשת להקנות לרוכשי הדירות זכות לעמוד על התחייבויות אלה.
40. לא זו אף זו, מן העוצמה המצטברת של הוראות החוזה שבין המשרד לבין בונייד עולה גם שהתכלית העומדת בבסיסם היא הסדרת מערך היחסים והמחויבויות ההדדיות שבין המשרד לבונייד, מבלי שעולה מהם כוונה או אמירה ברורה או משתמעת כי צדדים שלישיים שירכשו דירות מבונייד בהמשך יהיו בבחינת מוטבים אשר יוכלו לעמוד על קיום המחויבויות ולדרוש פיצוי בגין הפרתן.
41. מתן זכות התביעה לצדדים שלישיים כאמור אף איננה מתיישבת עם ההיגיון הפנימי של החוזה לאור מורכבותו ולאור הצורך לשמר את ההתנהלות החוזית התקינה ובכלל זה את שיקול הדעת של המדינה בהפעלת הסעדים והסנקציות במקרים המתאימים וזאת בשים לב גם ליתר ההתקשרויות לפי תוכנית זו ובראייה רחבה ושוויונית.
42. בהקשר זה יובהר, כי חברת הבקרה מטעם המשרד נדרשת לבחון את "חוזה המאסטר" שגיבש הקבלן שזכה במכרז ושעליו יחתמו בהמשך הקבלן שזכה במכרז ורוכשי הדירות. חברת הבקרה מקיימת בהמשך אף בדיקה מדגמית של חוזים שעליהם חותמים דיירים. זאת בעיקר כדי להבטיח את עמידתו של הקבלן, שזכה במכרז ציבורי מיטיב, במחיר ובמפרט הדירה להם התחייב כלפי המדינה. לא זו אף זו, במסגרת הפיקוח שמקיימת המדינה לעניין הבטחת עמידת הקבלן במחויבויות שנטל על עצמו כלפי המדינה ננקטות במקרים המתאימים סנקציות שונות, דוגמת חילוט ערבות. עניין זה מבטא את החומרה שרואה המדינה בהפרת הוראות יסודיות במכרז, במצבים שבהם אלה אכן מופרות. המשרד כרשות ציבורית מקבל פניות של רוכשי דירות בעניין הפרות שביצע הקבלן כלפי המשרד והוא בוחן אותן ושוקל אם יש מקום לדרוש סעדים או לנקוט בסנקציות שנתונות לו.
43. לא למותר לציין, כי לטובת רוכשי הדירות עומדות הזכויות שהוקנו להם בחוזה שבינם לבין הקבלן ובנוסף להן נתונות להם זכויות ממקורות נוספים. כך עומדות לטובת רוכשי הדירות גם הוראות דין קוגנטיות אשר גוברות אף על הסכמה נוגדת של הצדדים ועדיפות, כמקור השלמה, על פני כל הוראות השלמה דיספוזיטיבית. להוראות כופות ראה בהרחבה האיל זמיר **פירוש והשלמה של חוזים** (1996) בעמוד 38: **"לכלל הקוגנטי אין מגיעים באורח שיורי, אחרי נדבכי ההסכמה, הפירוש והנוהג, אלא הוא עומד בראש התור, לבדו"**. ראה גם גבריאלה שלו ואפי צמח **דיני חוזים** (מהדורה רביעית, 2019)

בעמוד 184 הערת שוליים 107. נוסף על כך נתונות לרוכשי הדירות גם זכויות שעשויות לנבוע מעקרון תום הלב ביחסיו של הקבלן עמם, ובשים לב לנסיבותיו של כל עניין ועניין, וכן זכויות חוקתיות שהן חלק בלתי נפרד מהקרקע הציבורית, כמו למשל האיסור להפלות במכירת דירות גם על ידי הקבלן הפרטי (ראה רע"א 10011-17 מי-טל הנדסה ושירותים בע"מ נ' חאלד סלמאן (נבו 19.8.2019)). אך המקרה שלפנינו אינו עוסק במקרים מעין אלה.

האם התחייבה הצמדת מחסן לדירת זכאי המשרד לפי נוהל 2004 ולפי ההסכם שבין בונייד לבין המדינה?

44. למעלה מן הצורך, לאור האמור לעיל, יפורטו הוראות הנוהל והחוזה שבין המשרד לבין בונייד ויובהר, כי אין בכל אלה התחייבות של בונייד להצמיד מחסן לדירה שנמכרת לזכאי המשרד.

45. בפרק שנוגע להגבלת המחיר שניתן להוסיף לדירה שנמכרת לזכאי המשרד לפי נוהל 2004 נקבע בעניין המחסנים כך:

"תוספת מחיר עבור מ"ר מחסן (בכל מיקום בבניין) – תוספת שלא תעלה על 50% מהמחיר המירבי והסופי למ"ר המצוין בחוזה.

השטח המירבי המאושר לחיוב עבור מחסן לדירה יהיה עד 15% משטח הדירה כפי שאושר באישור המחירים.

שטחי המחסנים ייקבעו לפי הטבלה המצורפת בנספח ג" (ההדגשות במקור).

46. בהסכם שנחתם בין המשרד לבין בונייד אומצה לשונה של ההוראה שלעיל מתוך נוהל 2004 ונוספה תקרת הזמן של שנתיים שלאחריה ניתן יהיה למכור את המחסנים ללא מגבלת שטח. וזו לשון ההסכם:

"6(ו) תוספת מחיר עבור מחסן (בכל מיקום בבניין) – תוספת שלא תעלה על 50% מהמחיר המירבי והסופי למ"ר המצוין בס"ק (א) בחוזה.

בכל הדירות השטח המירבי המאושר לחיוב עבור מחסן אחד לדירה, יהיה עד 15% משטח הדירה (ללא מעברים, שטח ברוטו בלבד) כהגדרתה בחוזה. כפי שאושר באישור המחירים. יובהר כי אין לגבות מחיר כלשהי בגין שטח מחסן העולה על 15% כאמור.

בתום שנתיים ממועד תום אכלוס הדירות ניתן יהיה למכור מחסנים ללא מגבלת שטח, במחיר כמפורט בסעיף זה, וזאת בכפוף לכך שבידי החברה אישור חתום ע"י שאר דיירי הבניין שאין בחזקתם מחסן ואינם מעוניינים לרכוש מחסן".

47. מן האמור לעיל עולה, כי הוראות הנוהל וההוראות בהסכם לעניין המחסנים נאמרו בהקשר של האיסורים שהוטלו על הקבלן לגבות מזכאי המשרד מחיר העולה על המחיר שלו התחייב במכרז, ובהגבלת התוספת הכספית שהוא רשאי לגבות מזכאי המשרד מעבר למחיר זה, אך אין בהם מחויבות של הקבלן לבנות מחסן ולהצמידו לכל דירה.

48. לצד אלה הובהר בסיור הקבלנים, כי "לא תותר הצמדה של יותר מ 2 מחסנים, אלא אם כן מדובר בקומת מחסנים נפרדת". אין חולק כי האמירה מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה שבין המשרד לבונייד. השאלה אם במקרה שלפנינו מדובר בקומת מחסנים נפרדת אם לאו לא לובנה עד תום

בהליכים המשפטיים דלמטה וזאת כעולה מתיאור השתלשלות העניינים לעיל (ראה גם סעיף 20 לעיל).

49. כך או אחרת, עיון במכלול הוראות החוזה שבין המשרד לבין בונייד, ובכלל זה גם עיון בהוראותיו של נוהל 2004 ובפרוטוקול מסיוור הקבלנים מלמד כי אין בכל אלה התחייבות של בונייד כלפי המדינה להצמיד לפחות מחסן אחד לכל אחת מהדירות שנמכרו לזכאי המשרד בבניין נושא הבקשה דין.